



**SALA MIXTA DESCENTRALIZADA - Sede Juanjui**

**EXPEDIENTE : 00273-2017-0-2209-JR-CI-01**  
**MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA**  
**RELATOR : CHAFIO PRADA CARLOS MARTIN**  
**LITIS CONSORTE : CARRION CAMACHO, LOPE MERCEDES**  
**NATALIA VISCARRA, LAURA**  
**DEMANDADO : CHENG TORRES, MARIZA ISABEL**  
**ABAD VASQUEZ, RICARDO**  
**DEMANDANTE : MOLINA ASTO, ARTEMIO MARTIN**  
**CORPUS MARTINEZ, CARMEN ROSA**

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCION NUMERO: CUARENTA**

Juanjuí, treinta de junio

Del dos mil veintidós. -

**I.- PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:**

Es materia de la alzada, el recurso de apelación formulado por Artemio Martín Molina Asto y Carmen Rosa Corpus Martínez, contra los fundamentos de la Sentencia N° 06-2022 contenida en la resolución número treinta y cuatro (34), su fecha diecisiete de febrero del dos mil veintidós, que resuelve declarar infundada la demanda de página 45/59 incoada por los recurrentes contra Ricardo Abad Vásquez y Maritza Isabel Cheng Torres sobre Nulidad de Prescripción Adquisitiva. Impugnatorio que tiene como objeto procesal se revoque la recurrida, reformándola se declare fundada en todos sus extremos.

**II.- ANTECEDENTES:**

Sobre el caso que nos ocupa atañe corresponde efectuar previamente un resumen de la controversia de su propósito. Así tenemos que por escrito de fojas cuarenta y cinco a cincuenta y nueve, subsanado de fojas sesenta y cinco a sesenta y seis, y ampliada de fojas ochenta a ochenta y uno- los accionantes **ARTEMIO MARTIN MOLINA ASTO y CARMEN ROSA CORPUS MARTINEZ,** interponen demanda sobre ***Prescripción Adquisitiva de Dominio***- respecto de un área de 852.00 M2, la misma que forma parte del área superficial de 2,250.00 M2, y que se encuentra ubicado en el Jr. Ricardo Palma Cdra 10 del Distrito y Provincia de Tocache, Departamento de San Martín, inscrito en el



Registro Predial Urbano de la ciudad de Juanjuí, por haber transcurrido en exceso el plazo señalado por ley, toda vez, que los recurrentes cuentan bajo posesión desde el 10 de julio de 1986 en forma permanente, publica, pacífica y como poseionarios.

Agregan, que el área de la que se deberá declarar propietarios mediante esta acción, tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

**POR EL FRENTE:** Colinda con la Av. Ricardo Palma Cdra. 10 que mide 28.40 ml.

**POR LA DEERCHA:** Colinda con la propiedad del Sr. Marcelino Cabellos Muñoz con 30.00 ml.

**POR LA IZQUIERDA:** Colinda con el Jr. Ramón Castilla Cdra 10 con 30.00 ml.

**POR EL FONDO:** Colinda con propiedad de la Sra. Hermelinda Herrera Padilla con 28.40 ml.

**Como fundamentos de su pretensión alega:**

- a) Que hace más de diez años son poseionarios del bien inmueble materia de Litis, llegaron a la ciudad de Tocache con la finalidad de buscar terrenos libres o de propiedad del Estado con la finalidad de dar uso de vivienda y formalizar mediante las instancias correspondientes el uso, compra o donación de los terrenos materia de prescripción.
- b) Es el caso, dicha posesión se originó en circunstancias, que en sus tránsitos diarios por el bien inmueble observaron que se encontraba una casa rústica abandonada, con fachada sucia y algunas rajaduras.
- c) Fue entonces que algunos vecinos de la zona les comentaron que el anterior propietario se mudó a la ciudad de Tingo María porque no le agradaba la zona, fueron los vecinos quienes al conocer sus condición de migrantes, les motivaron a establecerse en aquella casa abandonada.

**FECHA DE INICIO DE POSESION**

- d) Es por ello que su posesión se inicia 10 de julio de 1986, es decir que vienen ejerciendo posesión, permanente, pacifica publica y continua, como propietarios, sobre un área de 852.00 m2, desde hace más de 31



años, por lo cual su pretensión se encuentra amparada por la figura jurídica de la prescripción prevista por el artículo 950, primer párrafo del Código Civil.

- e) Su posesión se ejerce como propietarios, es decir una posesión a título general, directo, para sí. Se inicia a merito una ocupación con fecha 10 de julio de 1986, posesión que se demuestra claramente, con el hecho de que en dicho inmueble tienen nuestro domicilio, donde viven con sus hijos, e igual forma, se ha hecho los trámites para las instalaciones de luz, teléfono a nombre de los recurrentes, e inclusive que siendo maestro de obra efectuado mejoras útiles y necesarias sobre dicho bien inmueble, tales como han construido un cerco perimétrico de material noble en todo el alrededor del predio materia de Litis, y siendo que la casita que era rústica, tuvieron que construirlo de material noble de un piso en ese mismo año y tiene un área de 25 m<sup>2</sup>, y hasta la fecha vienen haciendo las mejoras en el bien inmueble materia de Litis tales como han construido un baño con paredes enchapados con cerámica y los piso del inmueble y una vereda, e inclusive hace 3 años han construido un negocio de multiservicios el chino de venta de repuestos de motos y lavadero de diferentes vehículos que se encuentra en el mismo bien sub litis, y las autoridades municipales reconocen su posesión porque les ha otorgado la Licencia Municipal para mi establecimiento comercial, asimismo dicho local cuenta con la Inspección Sanitaria porque se nos han otorgado constancia de inspección sanitaria expedidas por la Red de Salud Alto Huallaga — Tocache que se anexan a la presente demanda.
- f) Además, su derecho de posesión se encuentra debidamente acreditada con la declaración juradas de los colindantes de la personas MARCELINO CABELLOS MUÑOZ, HERMELINDA HERRERA PADILLA, y las testimoniales de las personas YNELDA MARGOT MEDINA DE LA CRUZ, LUZ EDELFINA MEDINA DE LA CRUZ, MOISES JOSE VIDAL MENACHO y CLEMENCIA LAYSA RUIZ, en la cual dan fe que han ejercido la posesión material en forma pública, pacífica e interrumpida



desde el año 1986 a la fecha, y que los ofrecen como medio de prueba en el anexo de su demanda.

### **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

g) Conforme lo han indicado en el petitorio, el inmueble materia de usucapión es uno que se ubica en el Jr. Ricardo Palma Cdra. 10 del Distrito y Provincia de Tocache, Departamento de San Martín, el mismo que se encuentra inscrito en la Ficha N°20063/ Par tida N°02007443 del Registro Predial Urbano de la ciudad de Juanjuí en donde figura el demandado don RICARDO ABAD VASQUEZ, como propietario y no consta otra persona tenga inscrito algún derecho sobre el indicado bien, y tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

**POR EL FRENTE:** Colinda con la Av. Ricardo Palma Cdra. 10 que mide 28.40 ml.

**POR LA DERECHA:** Colinda con la propiedad del Sr. Marcelino Cabellos Muñoz con 30.00 ml.

**POR LA IZQUIERDA:** Colinda con el Jr. Ram6n Castilla Cdra. 10 con 30.00 ml. **POR EL FONDO:** Colinda con propiedad de la Sra. Hermelinda Herrera Padilla con 28.40 ml.

Área: 852.00 m2.

Perímetro: 116.80 ml.

Mediante Certificado Registral Inmobiliario, de fecha 01/08/2017, expedido por la Oficina Registral de Juanjuí, referido AL inmueble respecto del cual se demanda la prescripción adquisitiva de dominio y en el que consta los asientos respectivos de los últimos diez años se pudo comprobar que dicho predio tiene como propietario particular al demandado, y no consta otra persona tenga inscrito algún derecho sobre el indicado bien.

En suma, cumplen con los requisitos exigidos sustancialmente e igualmente los de orden procesal previsto en el Art. 505° del Código Procesal Civil, como son la fecha y forma de la adquisición, el tiempo y los demás presupuestos de este instituto civil conocido como usucapión. Que, debido a sus desconocimiento de las normas legales, no se formalizó dicha posesión, hecho que en forma alguna nunca ha sido



perturbado mi posesión por nadie, y de lo cual se valen para interponer dicha demanda y lograr al fin formalizar su propiedad.

**PROPIETARIOS COLINDANTES DEL PREDIO:**

Asimismo, ponen en conocimiento que las personas propietarias de los predios colindantes son:

**POR EL FRENTE:** Colinda con la Av. Ricardo Palma Cdra. 10 que mide 28.40 ml.

**POR LA DERECHA:** Colinda con la propiedad del Sr. MARCELINO CABELLOS MUNOZ con 30.00 ml.

**POR LA IZQUIERDA:** Colinda con el Jr. Ramón Castilla Cdra. 10 con 30.00 m1. **POR EL FONDO:** Colinda con propiedad de la Sra. HERMELINDA HERRERA PADILLA con 28.40 ml.

- h) Que, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión de un determinado tiempo y cumpliendo copulativamente todos los requisitos que la ley señala, en nuestra legislación los previstos en el Art. 950° del Código Civil referido a la prescripción, es decir obviando los requisitos de justo título y buena fe, que no es necesario para el caso sub Litis. La prescripción adquisitiva de dominio entre sus fundamentos conlleva una de carácter social, por la cual se protege a quien posee un bien en calidad de propietario por necesidad objetiva de la misma, castigando aquel que siendo propietario abandona negligentemente su propiedad, por determinado tiempo.
- i) Estando inscrito el bien, la sentencia que la judicatura dicte será título para la inscripción de la propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble de la ciudad de Juanjuí, y para cancelar el asiento de inscripción a favor del demandado como antiguo dueño a tenor de lo previsto en la última parte del Art. 952° del Código Civil.
- Tramitado el presente proceso conforme a su naturaleza, el Juzgado Civil Transitorio de Tocache emite sentencia declarando infundada la demanda incoada por Artemio Martín Molina Astos y Carmen Rosa Corpus Martínez contra Ricardo Abad Vásquez, sobre Prescripción Adquisitivo de Dominio.



Mediante escrito de fojas quinientos cuarenta y ocho y siguientes, los demandantes Artemio Martín Molina Astos y Carmen Rosa Corpus Martínez, formulan recurso apelación contra indicada sentencia la que admitida a trámite se eleva los actuados a la Sala Mixta Descentralizada de Mariscal Cáceres, para pronunciamiento de segunda instancia.

### **III.- FUNDAMENTOS DE LA APELACION:**

**La parte impugnante esboza** como principales fundamentos de su recurso de apelación:

- Que, la A quo para sustentar su decisión, a través de los considerandos Quinto al Décimo Primero, lo inicia primero con establecer la controversia a dilucidar, y para ello realiza una transcripción de los puntos controvertidos fijados en la audiencia de su propósito, y que para efectos de su impugnación resulta necesario detallarlos, así estos son: **1)** Determinar si el demandante don ARTEMIO MARTIN MOLINA ASTO y doña CARMEN ROSA CORPUS MARTINEZ vienen ocupando el lote de terreno urbano ubicado en jirón Ricardo Palma cuadra diez, del Distrito y Provincia de Tocache, Región San Martín, de un área de ochocientos cincuenta y dos metros cuadrados (852.00 m<sup>2</sup>) de una extensión superficial total de dos mil doscientos cincuenta metros cuadrados (2,250.00 m<sup>2</sup>), del Distrito y Provincia de Tocache, Región San Martín. **2)** Determinar si el demandante don ARTEMIO MARTIN MOLINA ASTO y doña CARMEN ROSA CORPUS MARTINEZ vienen ejerciendo posesión continua, pacífica y publica, como propietario durante diez años; **3)** Determinar si la posesión que refiere ostentar el referido demandante es posesión mediata o inmediata; **4)** Determinar si a los demandados constituidos por don RICARDO ABAD VASQUEZ y doña MARIZA ISABEL CHENG TORRES, les asiste algún derecho de posesión o de propiedad del bien inmueble materia de litis luego de precisar que la carga de la prueba corresponde a quien alega los hechos y que estando al contenido de la pretensión demandada corresponde analizar la prescripción bajo la exigencia de los diez años de posesión, esto es la usucapión extraordinaria, mas no el análisis del justo título ni la buena fe.



- Que, en lo que respecta al primer punto [**Si los demandantes vienen ocupando el predio sub litis**], en el párrafo final del Considerando Octavo de la recurrida, que los demandantes han logrado acreditar que a la fecha si ostentan la posesión del bien materia de litis, pero no desde el año 1986, sino desde el año 2001, lo que ha sido probado, específicamente, con el acta de inspección judicial que obra a fojas 527/528 y con la declaración asimilada de los demandados al momento de contestar la demanda, además de las variadas pruebas ofrecidas por su parte e incorporadas al proceso, que han sido determinadas en esta parte de la sentencia impugnada.
- Que, respecto al tercer punto controvertido (**Si la pretensión que ostentan es materia o inmediata**), la juzgadora en su Considerando Décimo, ha señalado que a su criterio la posesión que los demandantes vienen ostentando es una inmediata, pues ha quedado acreditado según ella, que los demandados son los propietarios del bien sub litis, para ello invoca el artículo 905° del Código Civil pero haciendo una interpretación errónea al señalar que la posesión inmediata es temporal y poseer en virtud a un título, lo cual no es el caso del propietario quien no lo posee temporalmente, esto queriendo dar validez a un hecho no acreditado por la parte demandada, en cuanto a que ellos habrían dado la posesión del bien en virtud a un título de inquilino a los demandantes, aun cuando los recurrentes postularon que ingresaron al bien al estar en abandono; la A quo no ha hecho un razonamiento lógico de que *“La posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo es exclusivamente la posesión a título de dueño conocida como usucapión, nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otros (como los arrendatarios o depositarios) cualquier reconocimiento expreso a tácito derecho del dueño interrumpe la prescripción”*, lo que no ha sucedido en el presente caso, pues a la fecha en que la parte demandada invoca este hecho –supuesta entrega en calidad de arrendatarios- recién lo hace con fecha 29 de diciembre del 2017, cuando absuelve el traslado de la demanda, y que acreditado que la posesión la ostentan (recurrentes) desde el año 2001, en exceso



ya había transcurrido el quantum temporal para obtener la propiedad del bien, mediante la vía de la prescripción extraordinaria.

- Que, la jurisprudencia también se ha pronunciado al respecto y aquí citan una que resulte cualquier duda al respecto, esto es, la Casación N° 1049-99-Huaura, que señala que: *“El que detenta un bien y reconoce que otro es el que tuvo la propiedad, se convierte por ese hecho en poseedor inmediato y el otro poseedor mediato; esta interpretación es errónea pues el Artículo 905 del Código Civil al definir la condición de poseedor inmediato establece como requisito necesario que posea con un título, situación está que se no ha dado en autos, pues se ignora la naturaleza y clase de ese título y su existencia; y dada esta situación mal puede considerarse que exista un poseedor mediato, pues según el mismo dispositivo legal el requisito legal es que el poseedor haya dado el título. La doctrina es unánime al considerar que cuando alguien posee un bien sin título y para sí y por sí, excluye la existencia de un poseedor inmediato”*.
- Que, en referencia al cuarto punto controvertido (**Si a los demandados les asisten a algún derecho de posesión o de propiedad sobre el inmueble su litis**), si bien es cierto la juzgadora ha señalado que si les asiste una condición de propietarios, esto por cuanto su derecho aún se encuentra inscrito en los Registros Públicos, sin embargo no ha tomado en cuenta que la ley permite que se pueda acceder a la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio de un bien inscrito, así el artículo 952 del Código Civil en su último párrafo incluso advierte que *“La sentencia que accede a la petición – declaración judicial de la usucapión- es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”*.
- Respecto al segundo punto controvertido (**Si los demandados vienen ejerciendo sobre el bien una posesión continua, pacífica y pública, como propietario durante diez años**), es el que supuestamente para la A quo no se ha cumplido en su totalidad, pues señala que no existe ningún medio de prueba que permita concluir la posesión pública de los demandantes como propietarios del bien sea





desde el año 2001, pues si bien esta posesión se inició desde el año 2001, lo cual ha sido corroborado por los propios demandados, y ha sido continuo, incluso hasta la fecha, y no ha existido conflicto alguno (La A quo reconoce la posesión continua y pacífica), sin embargo para ella no se acredita que ahí sido pública ni a título de propietario, señalando que en cuanto a la publicidad, si bien es cierto el demandante ha puesto un negocio, no se acredita que lo haya hecho como propietario (?) sino que podría ser con autorización de los demandados, conforme han alegado, entrando la A quo en la esfera de la especulación, lo que trasgrede el principio de la carga de prueba, además para sustentar su irrita resolución en cuanto a que no habrían conducido como propietarios, señala que si así hubiera sido habrían tenido como una prueba sólida el pago de los arbitrios municipales, los cuales si pueden denotar un ejercicio activo y público que le corresponde asumir al propietario de un predio, además de que no se ha acreditado que el entorno social y la comunidad en general los conozca o los identifique como propietarios, señalando la A quo en forma temeraria *“es de público conocimiento que el área sub litis es parte integrante del patrimonio de los demandados”*, lo cual no es cierto, pues una firma en una reunión no resulta válido para acreditar este hecho, además de que existen declaraciones juradas de vecinos donde dan fe que los recurrentes siempre han vivido en el predio sub litis y los han detentado como propietarios, con una posesión larga, no habiendo procedido la tacha de dichos documentos, por lo que reúnen valor probatorio.

- Que la A quo en forma temeraria les dice que los demandantes debieron pagar los arbitrios municipales, al respecto se entiende pro arbitrios municipales los referidos a la de limpieza pública y serenazgo, lo causal es de obligación que lo pagó el posesionario de un predio, pues es el que recibe dichos servicios públicos, entonces se debe decir que lo que quiso decir es respecto a los pagos de autoevalúo o impuesto al patrimonio predial, sin embargo en el aspecto procesal y/o sustancial la obligación de pagar este impuesto no resulta obligatorio y no es un requisito legal para usucapir un inmueble, y no lo exige el



artículo 950° del Código Civil, y respecto a los requisitos esenciales previstos en el artículo 505 del Código Procesal Civil son de carácter procesal, y en su último párrafo dispone que *“El Juez si lo considera necesario exigir presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afectan el bien”*, siendo esta una facultad del juzgador que está orientada individualizar el predio debiéndose interpretar en forma sistemática con el contenido de todo el inciso 2) pues dichos tributos pueden estar a nombre del propietario demandado, o tal vez figuran como deudores tributarios otras terceras personas no emplazadas, esta es la correcta ratio legis, recalándose que no prescribe taxativamente la norma procesal que los pagos tributarios deben efectuarse obligatoriamente por el poseedor usucapiante.

#### **IV.- FUNDAMENTOS DE LA INSTANCIA REVISORA:**

**PRIMERO.**- Nuestra constitución Política, en su artículo 139 de la Constitución Política del Perú, ha regulado el derecho a la Pluralidad de Instancia, institución jurídica procesal que tiene por objeto que lo resuelto en primera instancia sea revisado por un órgano superior. El Tribunal constitucional del Perú, ha sostenido que el derecho a la pluralidad de instancia tiene por objeto de garantizar que todo justiciable tenga la oportunidad de que lo resuelto por el Órgano Jurisdiccional sea revisado por un órgano superior de la misma naturaleza, siempre que se haya hecho uso de los medios impugnatorios pertinentes, formulados dentro del plazo legal [Expediente No 03261-2005-AA/TC]

**SEGUNDO.**- Que, este derecho ha sido desarrollado por la legislación ordinaria, donde en los ordenamientos procesales se ha establecido como mecanismos para la concreción de este derecho a los medios impugnatorios. Es así que el artículo 364 del Código Procesal Civil, instituye el recurso de Apelación, como un medio de impugnación, señalando que tiene por objeto que el órgano Jurisdiccional superior, examine a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito que sea anulada o revocada, total o parcialmente.



**TERCERO.-** Que, la actividad recursiva de nuestro sistema procesal tiene como uno de sus principales principios el de limitación, sobre el que reposa el principio de congruencia y que significa que el órgano revisor al resolver la impugnación debe pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso; sin embargo, como excepción a este principio, la ratio legis del artículo 364° del Código Procesal Civil, genera la posibilidad que el juez revisor, pueda oficiosamente pronunciarse excepcionalmente respecto de vicios que afecten la regularidad del proceso, inferencia última que guarda correspondencia con la teoría general de las impugnaciones, que establece como entre sus principales principios el de la revisión del proceso por parte del juez o tribunal de revisión.

**CUARTO.-** Como se debe, el libro V de los Derechos Reales del Código Civil regula cinco **modos de adquisición del derecho de propiedad**: Son los siguientes: **(i)** la apropiación, **(ii)** la especificación y mezcla, **(iii)** la accesión, **(iv)** la transmisión y **(v)** prescripción. Así, en la doctrina se señala que la prescripción adquisitiva o usucapión es *una consecuencia de la protección de la posesión. Normalmente la propiedad vence a la posesión. Pero cuando el propietario no ejercita su derecho, y en cambio un no propietario posee un bien durante un tiempo determinado, la posesión derrota a la propiedad. De igual manera, la prescripción representa el triunfo del hecho sobre el derecho.*

**QUINTO.-** Artículo 950° del Código Civil, señala *“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando mediante justo título y buena fe”.*

**SEXTO.-** A su turno el Artículo 952 del mismo cuerpo legal, prescribe *“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.*

**SEPTIMO.-** De igual manera el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, señala *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)”:*



**OCTAVO.**- El artículo 950 del Código Civil, que en su primer párrafo regula la Prescripción Adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con *animus domini*.

**NOVENO.**- Conforme a los alcances regulados por el artículo 950° del Código Civil, así como lo señalado por la Corte Suprema en el Segundo Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2229-2008-Lambayeque, se ha precisado que, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor **adquiere** el derecho **real** que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión *continua, pacífica y pública* como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria).

**DECIMO.**- Asimismo, en el fundamento 44 del acotado Pleno Casatorio. Civil, se establece los elementos copulativos que deben concurrir para que se configure la usucapión: **a) la continuidad de la posesión.**- *es la que se ejerce sin intermitentes, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; b) la posesión pacífica.*- *se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cese la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; c) la posesión pública.*- *será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el*



*usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior; por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; y, **d) como propietario.**- puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapión. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos que aún ni siendo reales, permite su uso continuado”.*

**UNDECIMO.-** Que, en el caso en concreto, la parte recurrente según escrito de demanda (Fs.45/59), escrito subsanatorio (Fs. 65/66) y escrito de ampliación de demanda (Fs.80/81), don Artemio Martín Molina Asto y doña Carmen Rosa Corpus Martínez, interponen demanda contra don Ricardo Abad Vásquez y Maritza Isabel Cheng Torres, a fin que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble de un área de 852.00 M2, la misma que forma parte del área superficial de 2,250.00 M2, y que se encuentra ubicado en el Jr. Ricardo Palma Cdra 10 del Distrito y Provincia de Tocache, Departamento de San Martín, inscrito en el Registro Predial Urbano de la ciudad de Juanjuí, por haber transcurrido en exceso el plazo señalado por ley, toda vez, que los recurrentes cuentan bajo posesión desde el 10 de julio de 1986 en forma permanente, publica, pacífica y como posesionarios. Agregan, que el área de la que se deberá declarar propietarios mediante esta acción, tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

**POR EL FRENTE:** Colinda con la Av. Ricardo Palma Cdra. 10 que mide 28.40 ml.

**POR LA DEERCHA:** Colinda con la propiedad del Sr. Marcelino Cabellos Muñoz con 30.00 ml.

**POR LA IZQUIERDA:** Colinda con el Jr. Ramón Castilla Cdra 10 con 30.00 ml.



**POR EL FONDO:** Colinda con propiedad de la Sra. Hermelinda Herrera Padilla con 28.40 ml.

**DUODECIMO.-** En ese orden de ideas, se advierte que los demandantes pretenden que se les otorgue el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble materia de litis, desde el 10 de julio de 1986 en forma permanente, publica, pacífica y como poseionarios. Al respecto, la A quo ha sostenido en la sentencia materia de cuestionamiento lo siguiente:

“**OCTAVO:** estando a lo señalado precedentemente, esta judicatura procederá analizar sobre el primer punto controvertido, esto es: **Determinar si el demandante don ARTEMIO MARTIN MOLINA ASTO y doña CARMEN ROSA CORPUS MARTINEZ, viene ocupando el lote de terreno urbano ubicado en el Jr. Ricardo Palma Cdra. 10 del distrito y provincia de región San Martín de un área de ochocientos cincuenta y dos metros cuadrados (852.00 m<sup>2</sup>) de una extensión superficial total de dos mil doscientos cincuenta metros cuadrados (2250.00 m<sup>2</sup>);** al respecto debe tenerse en consideración que los medios probatorios presentados por los accionantes a efectos de acreditar el ejercicio de la posesión sobre el bien inmueble sub Litis observamos los siguientes:

- a) Planos de ubicación de bien respecto del cual se demanda la prescripción adquisitiva de dominio, suscritos por el Ing. Víctor Samuel Verástegui Calvez, con Reg. N° 113668, debidamente visado por la Municipalidad Provincial de Tocache, en la que consta la ubicación del bien.
- b) Planos perimétricos del bien respecto del cual se demanda la prescripción adquisitiva de dominio, suscritos por el Ing. Víctor Samuel Verástegui Calvez, con Reg. N° 113668, debidamente visado por la Municipalidad Provincial de Tocache, en los que consta la medida perimétrica del indicado bien.
- c) Memoria descriptiva del bien inmueble respecto del cual se demanda la prescripción adquisitiva de dominio, de *fecha 02 de agosto del 2017*, suscrito por el Ing. Víctor Samuel Verástegui



Calvez, con Reg. N° 113668, debidamente visado por la Municipalidad Provincial de Tocache, en la que se reseña la descripción del mencionado inmueble.

- d)** Certificado Registral Inmobiliario, *de fecha 01 de agosto del 2017*, expedido por la Oficina Registral de Juanjuí referido al inmueble respecto del cual se demanda la prescripción adquisitiva de dominio y en el que consta los asientos respectivos de los últimos diez años.
- e)** Original constancia de usuario del suministro eléctrico N° 12355 a nombre Rosa Carmen Corpus Martínez de fecha 03 de agosto del 2017 (referido al bien materia de Litis), emitidos por el Gerente General de Electro S.A., con los que se demuestra que la demandante ha venido ejerciendo la posesión en forma pública y como propietaria, pues como tal viene pagando por el suministro desde el año 2002.
- f)** Copia de recibos por concepto de pago de suministro eléctrico, emitido por el Gerente General de Electro Tocache S.A. y correspondientes al mes de junio y julio del 2017, con el que se prueba el pago de dicho suministro eléctrico por la demandante.
- g)** Original de la constancia de usuario del suministro eléctrico N°12355 a nombre de ARTEMIO MARIN MOLINA ASTO, de fecha 03 de agosto del 2017, emitido por el Gerente General de Electro Tocache S.A.
- h)** Copia de recibos por concepto de pago de suministro eléctrico emitidos por el Gerente General de Electro Tocache S.A. y correspondiente al mes de junio y julio del año 2017.
- i)** Original del Certificado domiciliario administrativo N° 141-2017.MPT-DPM, de fecha 07 de agosto del 2017, emitido por el Gerente de la Municipalidad Provincial de Tocache.
- j)** Original de la constancia del servicio de televisión por cable, de fecha 08 de agosto del 2017, emitido por el titular Gerente J&L Tele Cable 23 E.I.R.LK.



- k)** Copia Legalizada Notarial de la Licencia Municipal N° 864-GAT-MPT, de fecha 25 de abril del 2017, emitido por el Titular Gerente de Administración Tributaria.
- l)** Copia legalizada notarial de la constancia de inspección sanitaria, de fecha 06 de abril del 2016, emitido por el Director de la red de servicios de salud de Alto Huallaga.
- m)** Copia Certificada de la Ficha de Registro único de contribuyentes N°100096166492, donde se registra como domicilio de l accionante el bien materia de Litis.
- n)** (03) Originales de los recibos N° 152281, de fecha 18 de marzo 2014, de ferretería cash, recibo N°172666, de fecha 15 de marzo del 2014 – sin nombre del comprador, recibo N° 1724 88, de fecha 12 de marzo del 2014 – comercial moderna, a nombre de ARTEMIO MOLINA, con el que se demuestra que el demandante ha venido comprando material de construcción como cementos y otros para el mejoramiento del predio sub Litis. (Página 18)
- o)** (03) Original recibos N° 151349, de fecha 07 de marzo del 2014, recibo N°148606, de fecha 15 de febrero del 2014 – ferretería cash, recibo N° 265624, de fecha 22 de diciembre del 2013 - comercial moderna – sin nombre del comprador. (página19).
- p)** (02) original del recibo N° 171175, de fecha 07 de febrero del 2014, recibo N° 172632 – comercial moderna – sin nombre. (Página 20)
- q)** 02) original del recibo N°001647, de fecha 23 de octubre del 2013 – grupo Tesiscom, recibo N°001879 , de fecha 10 de marzo del 2014 – pago de servicio de internet. (Página 21).
- r)** 06 declaraciones juradas de las personas de Marcelino Cabellos Muñoz, Hermelinda Herrera Padilla, Ynelda Margot Medina, Luz Edelfita Medina De La Cruz, Clemencia Layza Ruiz y Moisés José Vidal Menacho. (Página 25 a 35)
- s)** Inspección judicial que obra a página 547 a 551, de fecha 20 de octubre del 2021, en el que se deja constancia que efectivamente el área materia de Litis se encuentra en posesión de los demandantes ARTEMIO MARTIN MOLINA ASTO y doña CARMEN ROSA CORPUS MARTINEZ.





En principio, corresponde tener en consideración que los demandantes han señalado en su escrito de demanda, que obra a página 45 a 59, que **desde el año 1986** vienen ejerciendo la posesión en el inmueble sub litis como propietarios en forma permanente, pacífica, pública y continua, acreditando lo señalado con las 06 declaraciones juradas de las personas de Marcelino Cabellos Muñoz, Hermelinda Herrera Padilla, Ynelda Margot Medina, Luz Edelfita Medina De La Cruz, Clemencia Layza Ruiz y Moisés José Vidal Menacho (Página 25 a 35), quienes, si bien es cierto concuerdan en declarar bajo juramento que son conocedores que el señor *ARTEMIO MARTIN MOLINA ASTO* y *doña CARMEN ROSA CORPUS MARTINEZ*, tienen la posesión material del bien materia de Litis desde el año 1986, esto es más de 31 años, *pero, también es cierto que no obra en autos otro documento que acredite la posesión de los demandantes desde el año 1986* a parte de las declaraciones juradas antes mencionadas, por lo que a criterio de esta judicatura estos documentos carecen de mérito probatorio para acreditar aportaciones, toda vez que no han sido corroborados con documentación adicional; máxime, si son documentos con firmas sin legalizar, ya que nada garantiza que las rubricas que aparecen en dichos documentos sean de los titulares, quienes incluso fueron ofrecidos como órganos de prueba a fin de que rindan su declaración, pero, ninguno de ellos se presentó a la audiencia (véase a página 527 y 528), por lo que a criterio de esta judicatura los medios probatorios presentados por los demandantes para acreditar su posesión desde el año 1986 resulta ser insuficientes. Esta judicatura debe señalar que en el desarrollo del proceso sí se ha logrado probar y acreditar, que los demandantes a la fecha tienen la posesión del predio materia de Litis, puesto que, en el acta de Inspección Judicial que obra a página 547, se ha dejado constancia que efectivamente el bien se encuentra en posesión de los demandantes, asimismo, en los medios de prueba a), b), c), e), f), g), h) i), j), k), l) y m) señalados precedentemente,



se aprecia que datan de los años 2015, 2016 y 2017, documentos que efectivamente acreditan que los demandantes han venido teniendo la posesión durante dichos años; por lo que, esta judicatura considera que respecto a este primer punto controvertido, los demandantes han logrado acreditar que a la fecha si ostentan la posesión del bien materia de Litis, pero no desde el año 1986 sino desde el año 2015 conforme se aprecia de la Ficha, de página 17, que es el documento con fecha más antiguo y efectivamente se aprecia que habían consignado como domicilio la Av. Ricardo Palma S/N – Tocache – San Martin, dicho que ha sido reconocido por los propios demandados, quienes han señalado en su escrito de contestación de demanda que obra a página 158 y 165, 233 y 240, que en el año 2001, de manera verbal convinieron con los demandantes a fin de alquilar dicha parte de su predio, habiendo ingresado con su autorización, quienes pagarían el alquiler con el cuidado y mantenimiento de la totalidad de su predio de 2250.00 m<sup>2</sup>, es decir, pese a que los demandantes no han acreditado tener la posesión desde el año 2001, pero, con lo señalado por los demandados en su escrito de contestación de demanda, se confirmaría que la posesión que ostentan los demandantes no es desde el año 2015 sino **desde el año 2001**, ya que no existe otro medio probatorio de calidad que genere certeza en esta judicatura sobre la posesión durante años anteriores al 2001. Concluyendo esta judicatura que los demandantes don Artemio Martin Molina Asto y doña Carmen Rosa Corpus Martínez, sí vienen ocupando el lote de terreno urbano, ubicado en el Jr. Ricardo Palma Cdra. 10 del Distrito de Tocache – Tocache – San Martin, de un área de 852.00 m<sup>2</sup>”.

**DECIMO TERCERO.-** En el caso de autos, procederemos analizar los supuestos regulados por el artículo 950° del Código Civil. En ese orden tenemos la **continuidad de la posesión**, como ha quedado expuesto precedentemente, se ha llegado a establecer que los demandantes ostentan la posesión continua desde el año 2001 hasta el veintiuno de abril del dos mil diecisiete han pasado más de dieciséis años (16 años, tres meses y 21 días).



Se acreditó que la posesión fue continua (sin limitación alguna), cumpliéndose con este requisito; respecto de la posesión si **sería pacífica**, en el ínterin del proceso analizando las pruebas en su conjunto se ha llegado establecer que si se cumpliría, toda vez, que la posesión lo vienen ejerciendo los demandantes sin violencia no existieron actos violentos por parte del poseedor ni denuncias o reclamos por parte de terceros; respecto a la **posesión pública** al ser de conocimiento de las personas del lugar. En el presente caso, los accionantes ofrecieron como testigos a las personas de: (i) Marcelino Cabellos Muñoz, (ii) Hermelinda Herrera Padilla, (iii) Ynelda Margot Medina, (iv) Luz Edelfita Medina de La Cruz, (v) Clemencia Layza Ruiz y, (vi) José Vidal Menacho; sin embargo, estos testigos fueron prescindidos en la audiencia complementaria de pruebas, por inconcurrencia de los mismos, no demostrándose que los demandantes en su entorno social y la comunidad en general los conozcan o los identifiquen como propietarios del predio materia de *litis*, ni menos documento que acredite tal fin, de lo que se infiere que no está acreditada la posesión pública de los recurrentes desde el año 2001 solamente hay documentos que datan desde el año 2015 a 2017 (Véase de fs. 3/17 y fs. 22/39); respecto la **posesión como propietario**, si bien los demandantes han ofrecidos medios probatorios señalados en el considerando precedente, para este Tribunal no son suficientes, por el contrario en la audiencia completaría de pruebas de fojas quinientos veinticuatro a quinientos treinta y uno el testigo JOSE GALVEZ MENDEZ, ofrecido por la parte emplazada ha señalado textualmente a la pregunta número 3: “3. PARA QUE DIGA: ¿SI TIENE CONOCIMIENTO QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE (CASA) UBICADO EN AV. RICARDO PALMA C-10 CON JR. RAMON CASTILLA C-9 DONDE ESTÁ VIVIENDO LAS PERSONAS DE ARTEMIO MARTIN MOLINA ASTOS Y CARMEN ROSA CORPUS MARTINEZ?, DIJO “Que, si sabe que el dueño es el señor Ricardo Abad y él le alquila una parte del terreno”, complementándose este dicho por este testigo con los pagos de impuesto predial del predio materia de *litis*, desde el año 2000 hasta el año 2017 realizado por parte del demandado Ricardo Abad Vásquez (Véase fs. 177, 180 a 221), así como de la copia literal del bien inmueble objeto de prescripción adquisitiva, inscrito en el Registro de Predios de los Registros Públicos de Juanjuí, a nombre del demandado Ricardo Abad Vásquez; de lo que se colige que el demandado Ricardo Abad Vásquez, es el



propietario del inmueble materia de litis. En conclusión, en el presente caso, no se ha cumplido con los requisitos señalados por el artículo 950° del Código Civil -deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo- para que se pretenda adquirir la propiedad, por ende, quedan desvirtuados los agravios señalados por la parte recurrente, consecuentemente, debe confirmarse la sentencia recurrida por haber sido expedida conforme a ley.

**V.- PARTE RESOLUTIVA:**

Por tales fundamentos, la **SALA MIXTA DESCENTRALIZADA Y DE APELACIONES DE LA PROVINCIA DE MARISCAL CACERES:**

**CONFIRMARON** la sentencia recurrida signada como N°06-2022 cont enida en la resolución número treinta y cuatro (34), su fecha diecisiete de febrero del dos mil veintidós, que resuelve declarar infundada la demanda de página 45/59 incoada por Artemio Martín Molina Asto y Carmen Rosa Corpus Martínez contra Ricardo Abad Vásquez y Maritza Isabel Cheng Torres sobre Nulidad de Prescripción Adquisitiva **LO DEVOLVIERON** a su juzgado de origen para su cumplimiento; **NOTIFIQUESE** a las partes con arreglo a ley. -

S.S.

**VARGAS MARTINEZ**

CAMPEAN PALOMINO

AMASIFUEN CHOQUECAHUANA